

Odense 14. august 2016

AB Birkely Nyhedsbrev

Nyhedsbrevet indeholder:

- Nr. 50 - sagen
- Bestyrelsesbeslutninger
- Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamlingen, 22. august
- Korrespondance med Alka

Nr. 50 - sagen

I sidste nyhedsbrev, dateret 18. juli, beskrev vi sagsforløbet angående salg af nr. 50. Sagen endte med, at Lis og Svend Grønbek betalte for vandskaden i køkkenet samt nogle øvrige småreparationer. Forinden havde vi måtte inddrage en advokat. Advokaten stævnedes Lis og Svend Grønbek for Retten. Dagen efter betalte Lis og Svend det skyldige beløb.

Tilbage stod AB Birkely med kr. 7875,- i advokatombkostninger.

Alka har siden accepteret at betale halvdelen af advokatombkostningerne. Omkostningerne er således reduceret til kr. 3937,50. Et beløb - et tab - vi desværre må acceptere.

Vores mail til Alka, og deres svar, er med i dette nyhedsbrev.

Der er ikke retsmæssigt grundlag for at kræve at Lis og Svend betaler vores advokat ombkostninger. Vi har kontaktet Lis og Svend om at betale os beløbet. Deres advokat afslår dette.

Vores advokat oplyser, at i en "småsag" (under kr. 50.000,-) som denne, kan man ikke forlange at modparten betaler advokatombkostningerne. Der er ikke retslig praksis herfor.

AB Birkely er retshjælpsforsikret, men forsikringen dækker ikke sager mellem beboere og bestyrelsen.

**** Sagen er hermed slut ****

Bestyrelsesmødet, 9. august 2016, beslutninger:

- Aftale med Alka, at kun formanden eller kassereren for fremtiden kan starte en forsikringssag.
- Afholde ekstraordinær generalforsamling, 22. august, for at vedtage, at bestyrelsen for fremtiden kan tilbageholde kr. 30.000 af overdragelsessummen i indtil to uger efter salg.
- Vi holder have-dag / vedligeholdelse af det grønne område den 11. oktober.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling
22. august 2016, kl. 19.00. Villestoftehaven 42, hos Sus og Ole.

Fuldmagt kan downloades på <http://birkely5210.abf-net.dk/generalforsamling> - se øverste afsnit under Ordinær Generalforsamling 2016.

Dagsordenen indeholder 2 punkter:

1) Valg af dirigent og referent

2) Bestyrelsen foreslår til vedtagelse:

Ved salg af en bolig kan bestyrelsen tilbageholde kr. 30.000 af overdragelsessummen i op til 2 uger. Beløbet skal dække alle opståede omkostninger ved udbedring af ikke umiddelbart synlige skader eller manglende vedligeholdelse, som sælger indtil overdragelsen måtte være ansvarlig for, jvf. foreningens vedtægt par. 9, stk. 1-4 og stk. 5-7. Den hidtidige praksis, at der tilfalder foreningen kr. 3000 for det administrative arbejde forbundet med salg, indgår i det tilbageholdte beløb.

Begrundelse:

Vi skal undgå en lignende sag som ved salget af nr. 50. Havde bestyrelsen kunnet disponere over et beløb af den foreslåede størrelsesorden, så havde vi ikke skullet inddrage advokat.

AB Birkelys vedtægt kan læses her: <http://birkely5210.abf-net.dk/vedt%C3%A6gter-og-husorden>

MAILKORRESPONDANCE MELLEN ALKA OG AB BIRKELY

Leif Lundgaard <lundgaard47@gmail.com>

18.
jul.

til erhverv.skade

Til ALKA

Sagen er slut, - men ikke helt slut

Vi vil modtage kr. 14903,- fra den tidligere beboer, Lis og Svend Grønbek (sælger), oplyser vores advokat. Beløbet er indsat på klientkontoen.

Det har været forbundet med advokatomkostninger at få sælger til at betale. Omkostningerne udgør kr. 7875,- advokatfaktura vedhæftet.

I betragtning af sagens forløb er det oplagt urimeligt, at vi, AB Birkely, skal afholde disse omkostninger alene.

Hvis ALKA havde meddelt Lis Grønbek, at kun bestyrelsen for AB Birkely kunne rejse en forsikringssag, så var det ikke kommet så vidt.

Bestyrelsen havde ikke startet en forsikringssag op med en urigtig påstand om, at der var en skjult rørskaade. En påstand som sælger senere måtte indrømme ikke var sandfærdig.

Bestyrelsen har et rimeligt godt indblik i, hvornår foreningen skal betale for en skade, og hvornår andelshaveren skal betale.

Vi har indenfor det sidste år fået to henvendelser fra beboere om reparation af utætte rør eller afløb indenfor hjemmets fire vægge. Vi har ikke forsøgt os med en forsikringssag, men har hver gang pålagt beboeren selv at betale. Oftest til beboerens utilfredshed.

Det andet punkt er, at da I sendte os meddelelsen, dateret 27. maj, hvor I tilbagekalder det udbetalte forsikringsbeløb, svarede jeg, at det ville fremme sagen, hvis I meddelte Lis Grønbek, at hendes anmeldelse var afvist, og at AB Birkely skulle tilbagebetale beløbet.

Det afviste ALKA. Det havde helt sikkert fremmet sagen, og advokat-inddragelse havde måske kunnet undgås. ALKA ville fremstået overfor sælger og overfor deres advokat med en juridisk styrke, som vi ikke kan mønstre.

Vores efterfølgende henvendelse til sælger (ALKAS brev af 27. maj var vedhæftet) afviste sælgers advokat helt og aldeles på ganske få linier. Han havde næppe gjort det, hvis brevet var afsendt af ALKA.

Vi oplever, at vores forsikringsselskab, ALKA, har svigtet på 3 områder:

- 1) ALKA burde straks have henvist sælger til bestyrelsen for AB Birkely.
- 2) ALKA accepterede den urigtige anmeldelse fra sælger.
- 3) ALKA afviste at samarbejde om at få sælger til at tilbagebetale forsikringsbeløbet, desuagtet, at det var sælger, som startede forsikringssagen op, ved at indgive en urigtig anmeldelse. Det er urimeligt, at AB Birkely skal betale alle de med sagen forbundne omkostninger.

ALKAs svar imødeses.

Med venlig hilsen

Leif Lundgaard

Kasserer, AB Birkely

20.
jul.

Alka Forsikring Erhverv Skade

til mig

Hej Leif

Tak for din mail.

Vi har fuld forståelse for jeres opfattelse af sagen og vi er villige til, at dække ½-delen af udgiften til advokatombkostningerne.

Når det er sagt skal vi gøre opmærksom på, at vi som udgangspunkt tror på, at de personer som ringer og anmelder skader til os, har bemyndigelse til at anmelde skaden.

Vi har ikke regler liggende for de enkelte bestyrelser/boligforeningen, og det kan være forskelligt fra den ene boligforening til den anden, hvordan og hvem der må anmelde skader.

Vi mener derfor, at skaden er behandlet korrekt efter vores forretningsgange.

I forbindelse med hjælp til, at sende jeres krav til Lis og Svend Grønbek, mener vi at dette udelukkende er et anliggende mellem jer og dem. Derfor valgte vi ikke, at gå ind i dette.

Vi håber I vil accepteret vores tilbud og afventer jeres svar.

Med venlig hilsen

Heidi Thygesen

Erhvervsrådgiver

ErhvervsCenter